

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 5/25h

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 18.02.2025, 14 E 5/25h,
wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank im Weinviertel eGen, FN 054744g
Hauptplatz 37
2130 Mistelbach

vertreten durch: Marschitz, Beber & Studeny Rechtsanwälte
Oserstraße 19-21
2130 Mistelbach

Verpflichtete Partei: Safet Gavranovic
geb. 07.11.1987
Ettenreichgasse 27/1/44
1100 Wien

Wegen: € 93.291,24 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert:

Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3197, Grundbuch 06128 Zistersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1416, mit der Adresse, Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 18.02.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 3197, Grundbuch 06128 Zistersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1416, mit der Adresse, Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 20.03.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 3197, GB 06128 Zistersdorf** am 20.03.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Florian Eder, Mitarbeiter der Raiffeisenbank im Weinviertel eGen
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 18.03.2025

1.5.4. Erteilte Informationen der Stadtgemeinde Zistersdorf – Bauamt

1.5.5. Kontoblatt der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 03.06.2025

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass bei der Befundaufnahme am 20.03.2025 nicht eruiert werden konnte, ob die bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vermietet ist. In der Natur handelt es sich um aus gutachterlicher Sicht 2 abbruchreife Gebäude. Bei der Bewertung wird von Bestandsfreiheit ausgegangen.

Rückstände

Laut übermittelten Kontoblatt der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 03.06.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 304,65 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 03.06.2025



Stadtgemeinde Zistersdorf
 Hauptstrasse 12, 2225 Zistersdorf
 UID: ATU16235400

Homepage: www.zistersdorf.gv.at
 E-Mail: stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at
 Telefon: 02532/2401
 Fax: 02532/2401-125

Kontoblatt Kunde

Person: 14515, Gavranovic Safet, Ettenreichgasse 27 /1, Tür 44, 1100 Wien
 Objekt: 1, Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf

Jahr: 2025

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	SA/1	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	11,14		11,14		
1/	4/1	SA/1	01.01.2025	15.05.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	16,55		16,55	1,50	10,00 %
1/	200/1	SA/1	01.01.2025	28.06.2024	Mahngeldmahnung 1	3,00		3,00		
1/	2/1	SA/1	01.01.2025	16.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	49,69		49,69		
1/	4/1	SA/1	01.01.2025	16.08.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	16,55		16,55	1,50	10,00 %
1/	200/1	SA/1	01.01.2025	11.10.2024	Mahngeldmahnung 1	3,00		3,00		
1/	2/1	SA/1	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	49,69		49,69		
1/	4/1	SA/1	01.01.2025	15.11.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	16,55		16,55	1,50	10,00 %
1/	200/1	SA/1	01.01.2025	14.01.2025	Mahngeldmahnung 1	3,00		3,00		
1/	2/1	SA/136	15.01.2025	17.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	49,89		49,89		
1/	4/1	SA/136	15.01.2025	17.02.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	16,55		16,55	1,50	10,00 %
1/	200/1	SA/824	10.03.2025	31.03.2025	Mahngeldmahnung 1	3,00		3,00		
1/	2/1	SA/1482	24.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	49,89		49,89		
1/	3/1	SA/1482	24.04.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgebühren Endabrechnung	0,00	0,00		10,00 %	
1/	3/1	SA/1482	24.04.2025	15.05.2025	Wasserbezugsgebühren Endabrechnung	0,00	0,00		10,00 %	
1/	4/1	SA/1482	24.04.2025	15.05.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	16,55		16,55	1,50	10,00 %
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angelegte Buchungen						188,17		304,65	304,65	
Konto						188,17		304,65	304,65	

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 18.03.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
<hr/> Auszug aus dem Hauptbuch <hr/>	
KATASTRALGEMEINDE 06128 Zistersdorf	EINLAGEZAHL 3197
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf	

Letzte TZ 360/2025	
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012	
***** A1 *****	
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE	
1416 G GST-Fläche * 2185	
Bauf.(10) 216	
Gärten(10) 1969 Kaiserstraße 40	
Legende:	
G: Grundstück im Grenzkataster	
*: Fläche rechnerisch ermittelt	
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)	
Gärten(10): Gärten (Gärten)	
***** A2 *****	
2 a gelöscht	
***** B *****	
7 ANTEIL: 1/1	
Safet Gavranović	
GEB: 1987-11-07 ADR: Ettenreichgasse 27/1/44, Wien 1100	
a 4485/2020 IM RANG 4084/2020 Kaufvertrag 2020-05-14 Eigentumsrecht	
***** C *****	
10 a 4486/2020 Pfandurkunde 2020-05-20	
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 110.000,--
für Raiffeisenkasse Poysdorf eGen (FN 54528p)	
c 8977/2024 Hypothekarklage	
(4 Cg B1/24p Landesgericht Korneuburg)	
d 360/2025 VERSTEIGERUNGSVERFAHREN siehe C-LNR 11	
11 a 360/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur	
Hereinbringung von vollstr EUR 93.291,24	
samt 1,344 Z pro Vierteljahr aus EUR 93.291,24	
seit 2024-10-01	
samt 0,95 % VZ pro Vierteljahr aus EUR 93.291,24	
seit 2024-10-01	
(wobei Z und VZ quartalsmäßig zu berechnen und zum Kapital	
hinzuzuschlagen sind)	
Kosten EUR 5.336,02 samt 4 % Z seit 2024-12-04	
Antragskosten EUR 1.667,30	
für Raiffeisenbank im Weinviertel eGen (FN 54744g)	
(14 E 5/25h)	
b 360/2025 PFANDRECHT siehe C-LNR 10	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.	

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

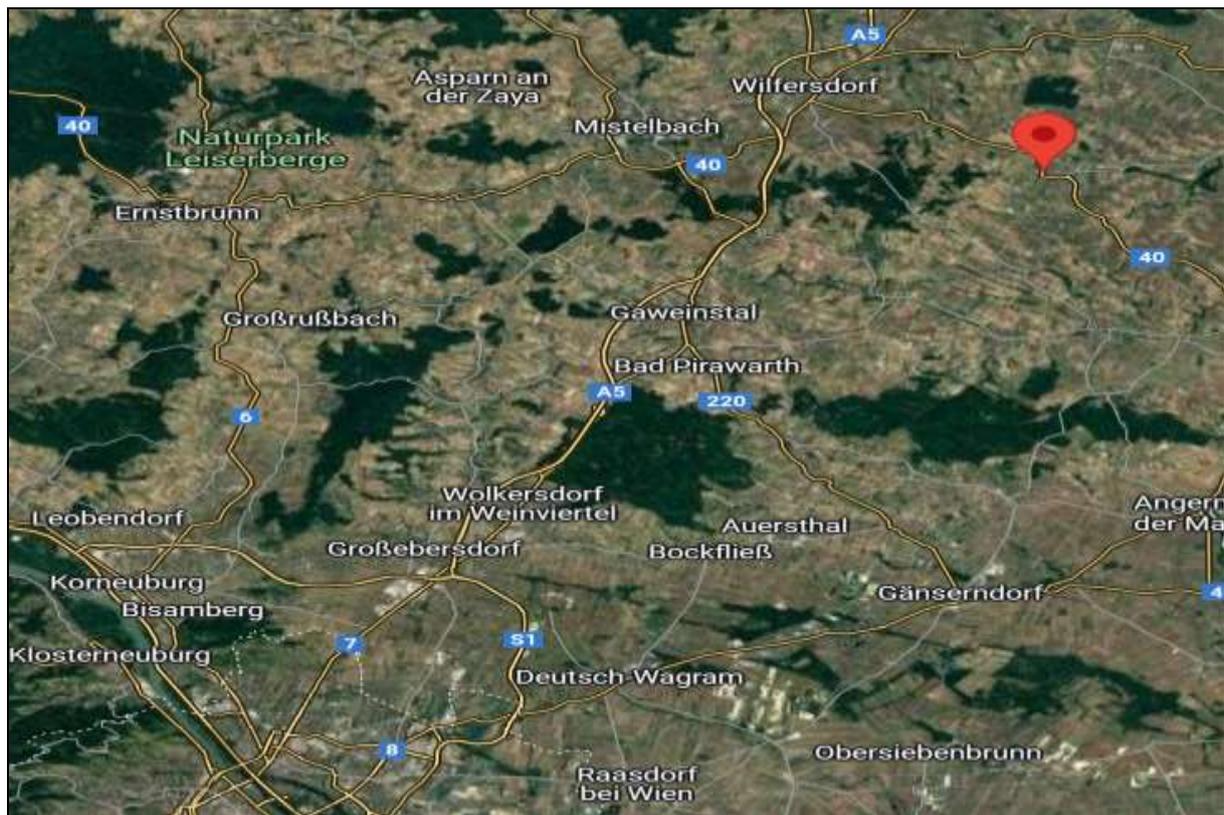


Abbildung 3:



Abbildung 4:

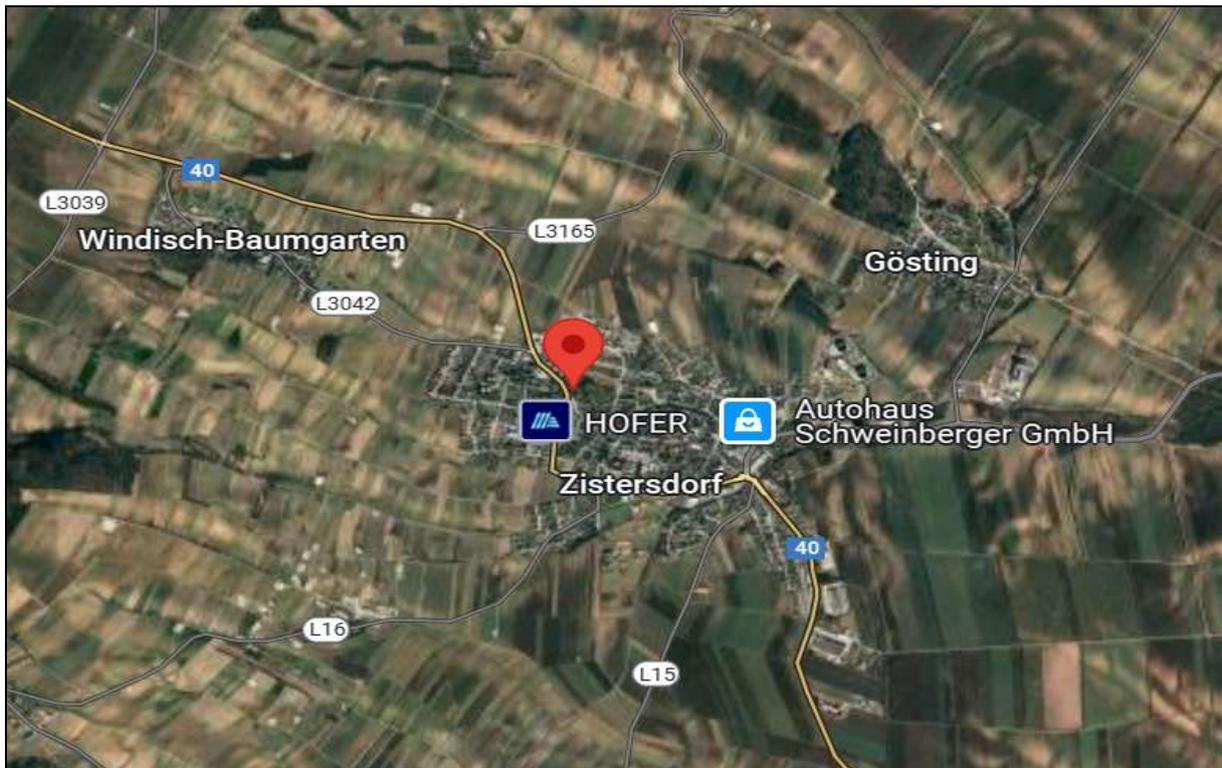


Abbildung 5:

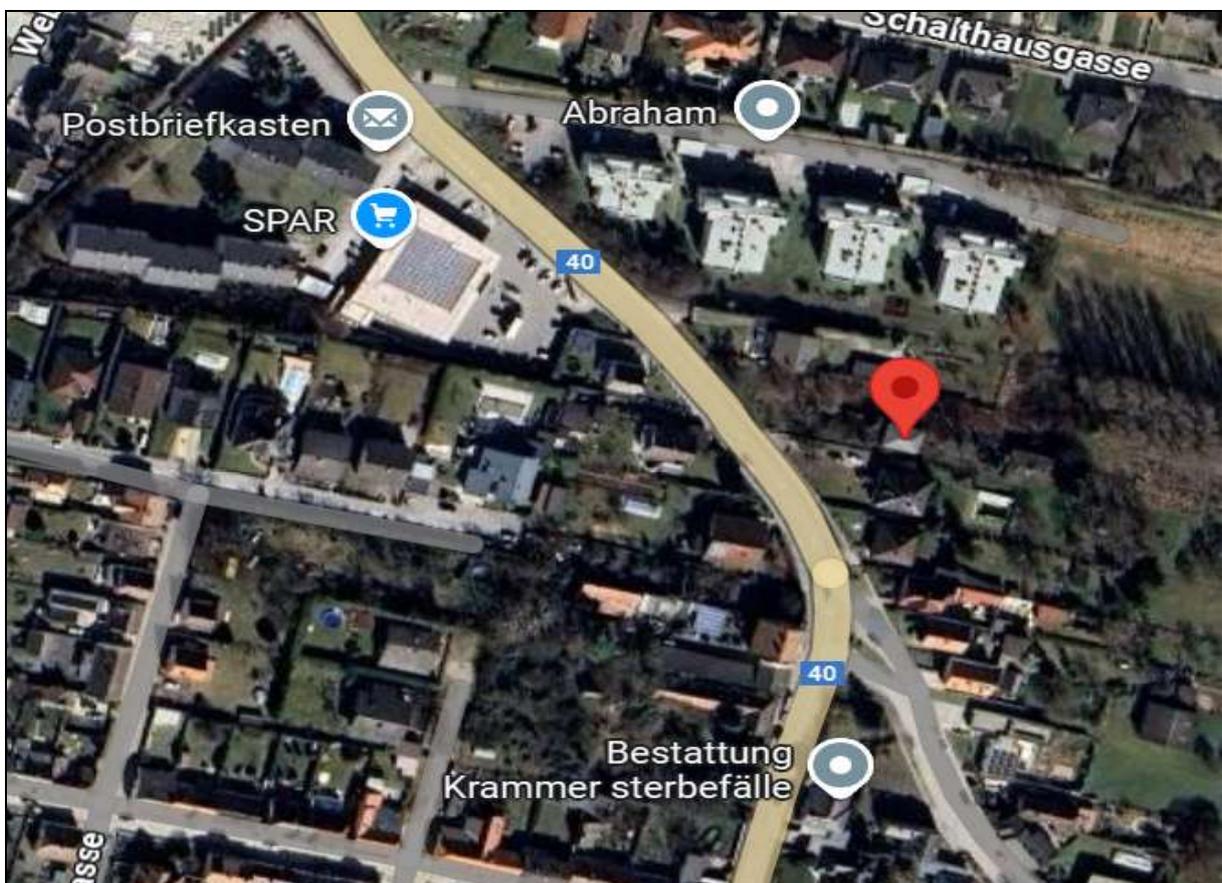


Abbildung 6 – GST – Nr. 1416

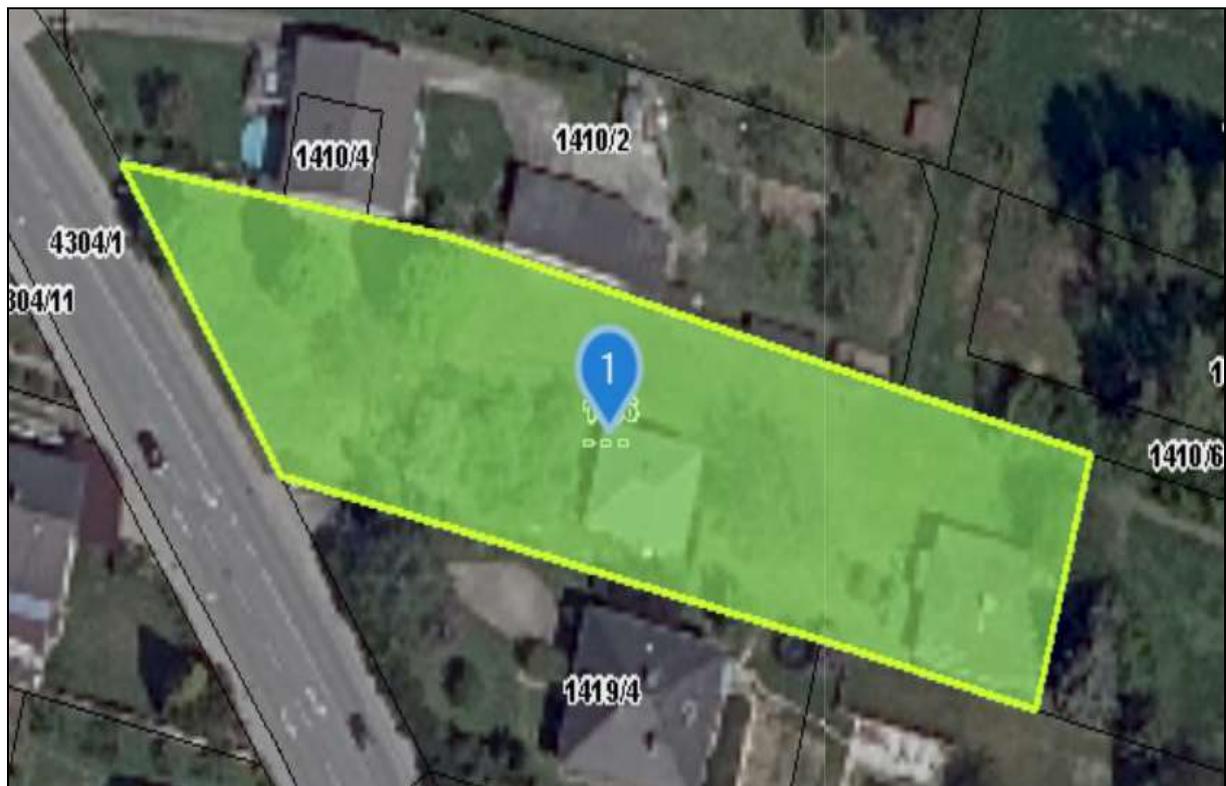
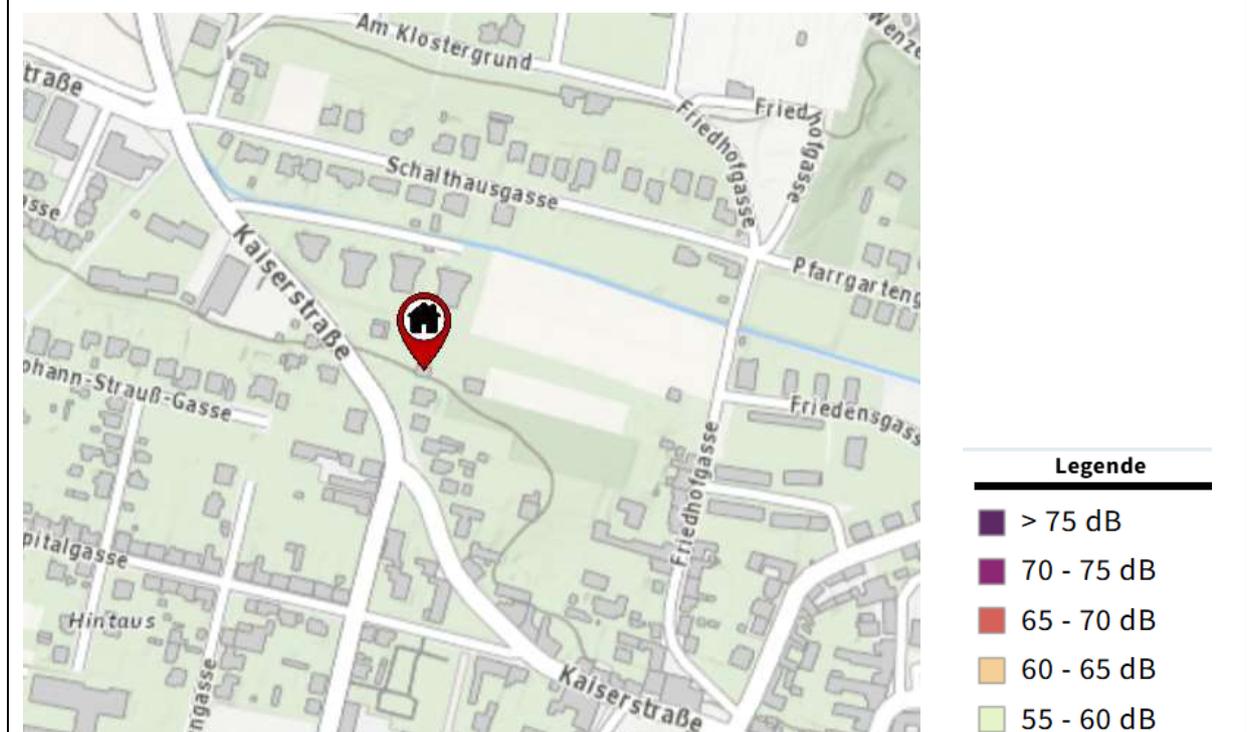
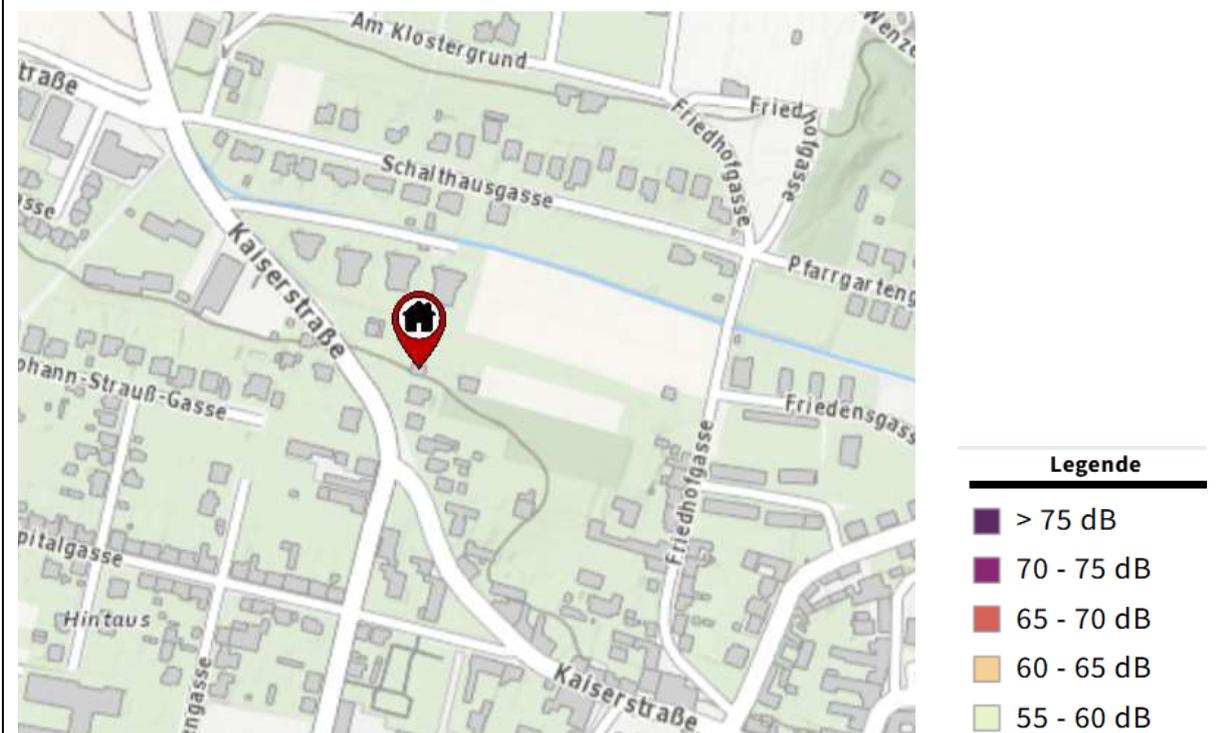


Abbildung 7 – Lärmkarten:

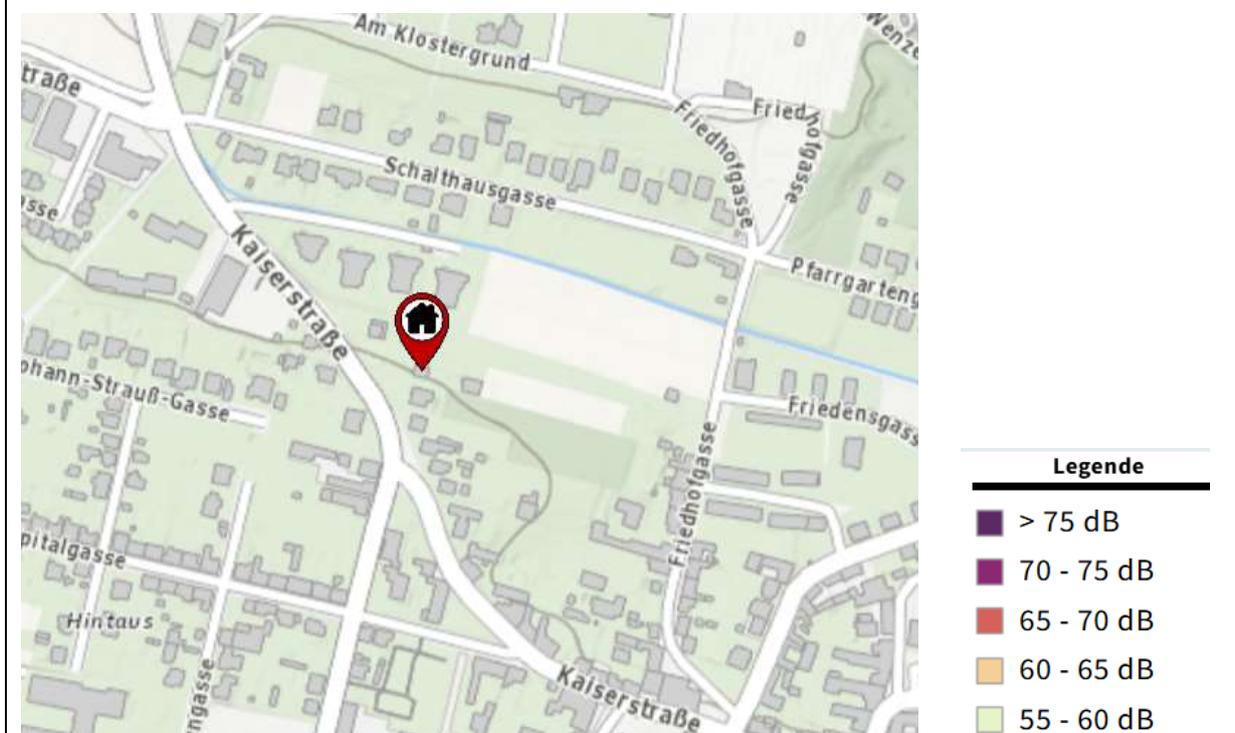
Straßenverkehr - keine Beeinträchtigung gegeben



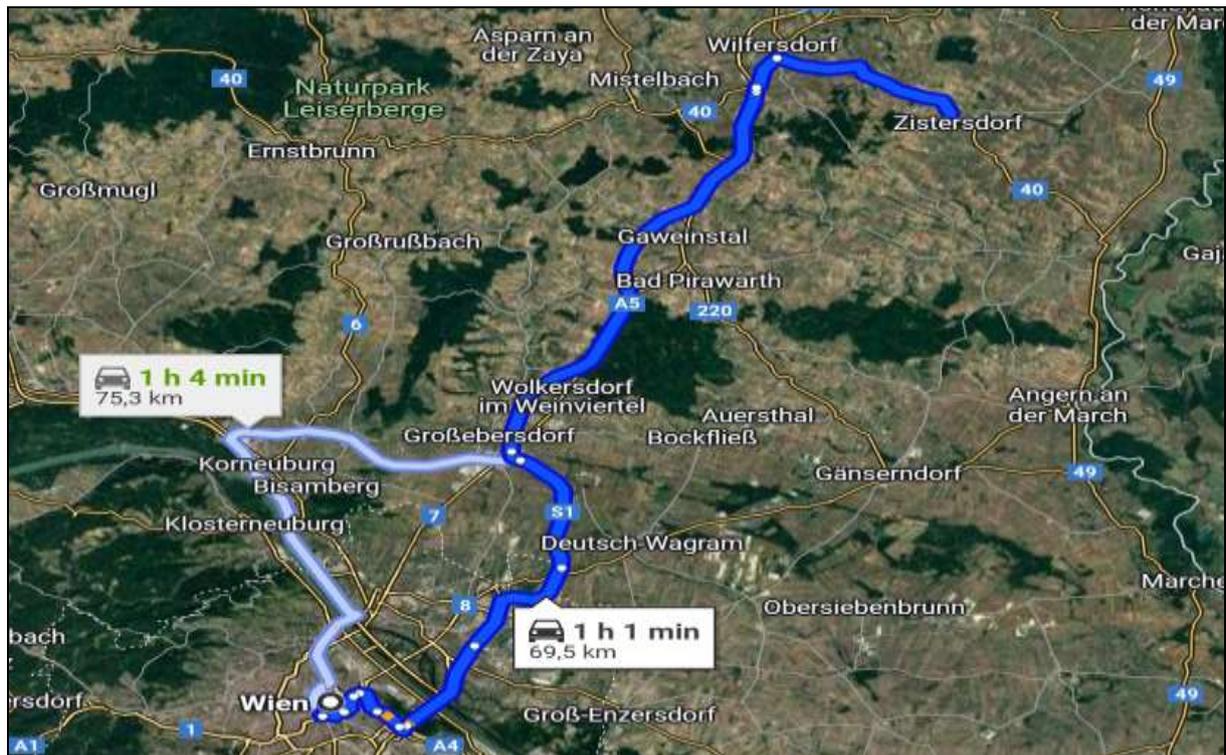
Schienerverkehr - keine Beeinträchtigung gegeben



Luftverkehr - keine Beeinträchtigung gegeben



Verkehrsanbindung nach Wien - PKW

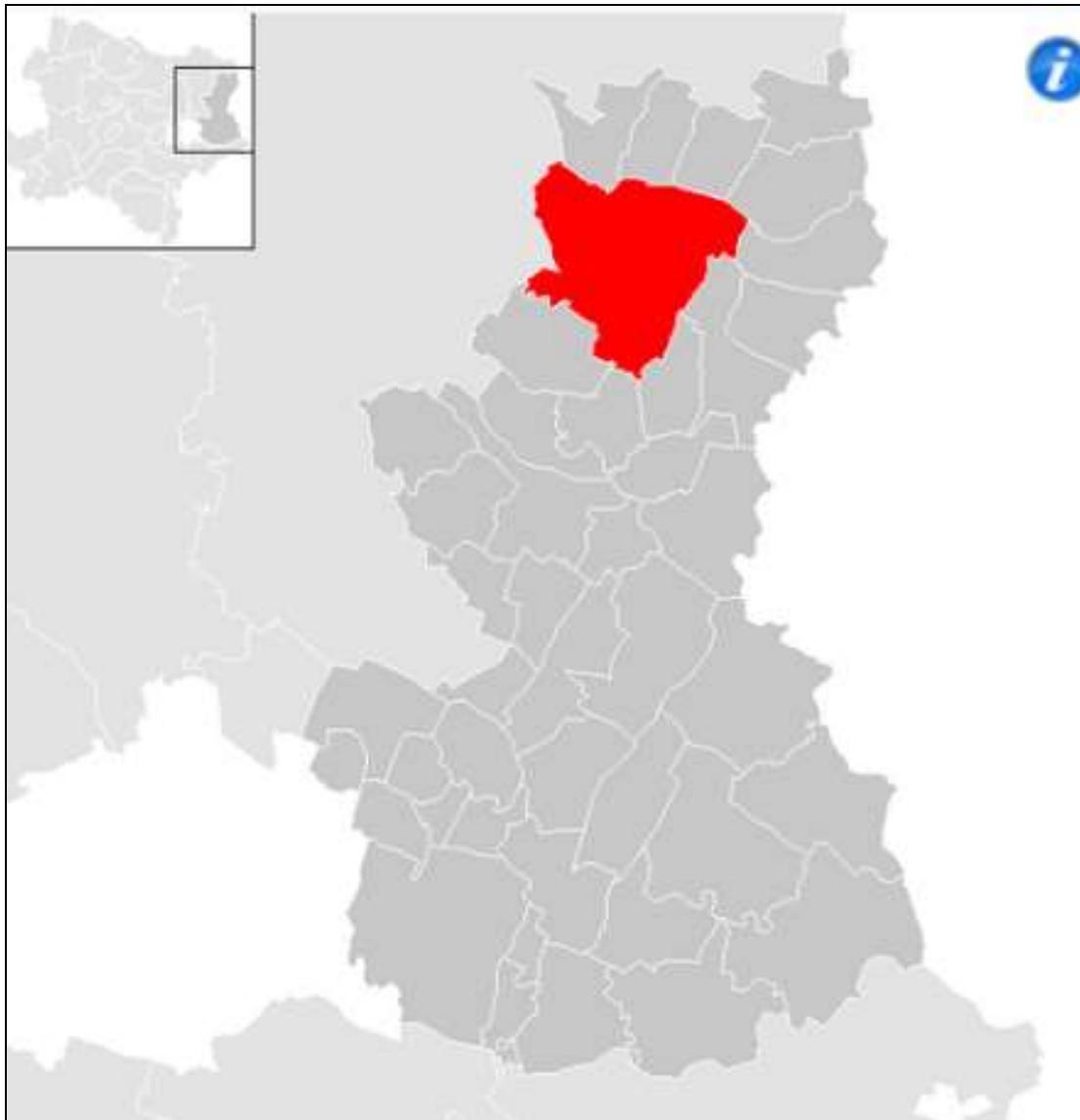


Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW



Zistersdorf ist eine Stadtgemeinde mit 5487 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025) im Bezirk Gänserndorf in Niederösterreich.

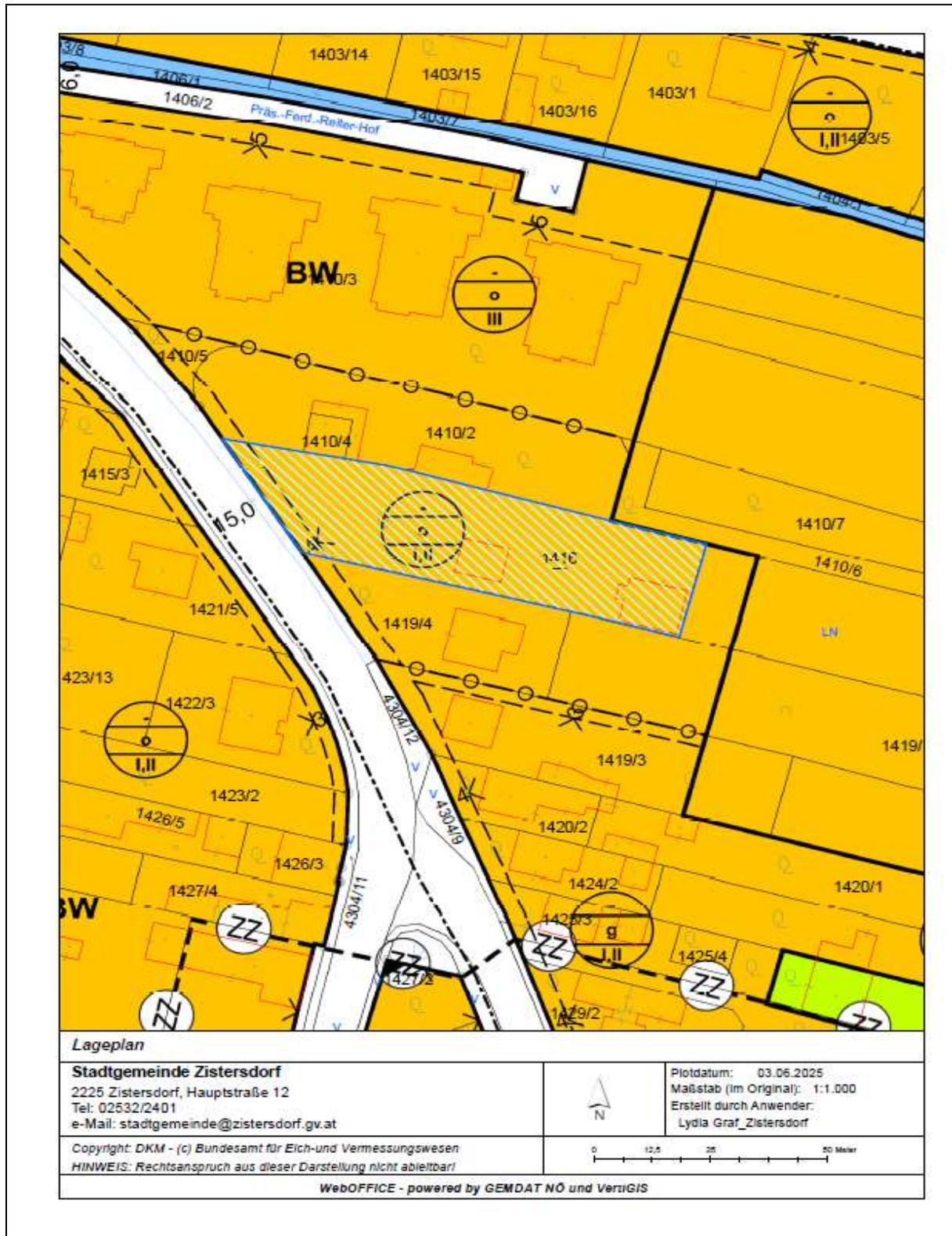
Lage von Zistersdorf im Bezirk Gänserndorf



2.2. Bebaubarkeit:

Laut Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Zistersdorf ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 1416 BW „Bauland – Wohngebiet“



2.3. Objektbeschreibung:

Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3197, Grundbuch 06128 Zistersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1416, mit der Adresse, Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besteht aus 2 Gebäuden. Der Gesamtzustand der 2 Gebäude ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

Aus gutachterlicher Sicht wurde die wirtschaftliche und technische Nutzungsdauer der Gebäude überschritten. Bei der Bewertung werden daher die Abbruchkosten zugrunde gelegt.

Des Weiteren ist an zu führen, dass der gesamt Erhaltungszustand der Liegenschaft als sehr ungepflegt zu bezeichnen ist.





2.4. Baubehörde:

Bauakt der Stadtgemeinde Zistersdorf

betreffend den Bau und den Bestand des Hauses Konstr. Nr. 891
in Zistersdorf, Kaiserstraße 40

1. Baus. Nr. _____ : Erbauung
2. Baus. Nr. _____ :
3. Baus. Nr. _____ :
4. Baus. Nr. _____ :
5. Baus. Nr. _____ :
6. Baus. Nr. _____ :
7. Baus. Nr. _____ :
8. Sonstiges: _____

Eigentümer:

1. Mayer Georg, Rehof 252, 5400 Hallein
2. GAVRANOVIC Safet
3. _____
4. _____
5. _____

Konskriptionsnummer: 891

Schriftliche Auskünfte der Stadtgemeinde Zistersdorf – Bauamt – vom 03.06.2025

- Im Bauakt liegen keine Baubewilligungen für die Gebäude und Baulichkeiten auf der Liegenschaft auf.
- Aus Sicht der Abgabenbehörde stellt der bestehende Baubestand keine Wohnnutzung dar.
- Bei Nutzung des bestehenden Gebäudes als Wohnhaus bzw. Neu- oder Umbau muss an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Wie das bereits bestehende Gebäude in hinteren Bereich des Grundstückes angeschlossen werden kann, ist Sache des Liegenschaftseigentümers (Hebewerk ?). In diesem Fall sind Anschlussgebühren für Schmutzwasser- und Regenwasser sowie Wasseranschluss zu bezahlen. Die Höhe dieser Abgaben richtet sich nach der Wohnfläche und kann nach Vorliegen eines Planes in der Abgabenabteilung erfragt werden.
- Die Liegenschaft ist an das Wasser angeschlossen. Im Jahr 1953 wurde hierfür die Wasseranschlussgebühr für ein unbebautes Grundstück vorgeschrieben. Ein Kanalanschluss besteht nicht, weshalb keine Kanalanschlussgebühren vorgeschrieben oder verrechnet wurden.

2.5. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3197, Grundbuch 06128 Zistersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1416, mit der Adresse, Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

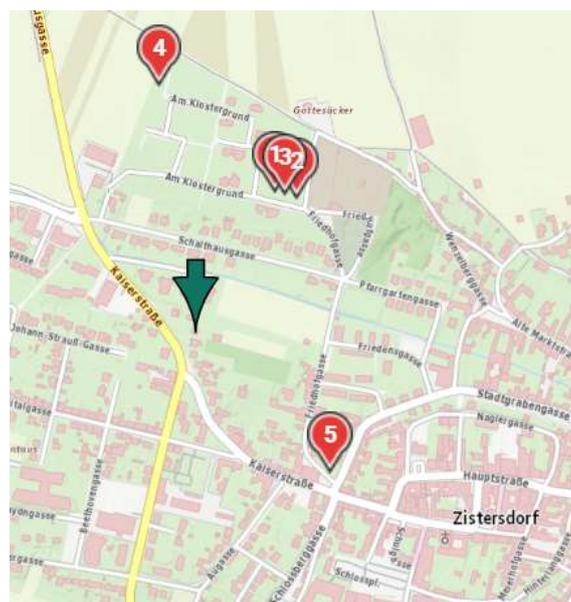
Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Bodenwert – Bauland



☰ Zusammenfasse... 83,21 € | V=9... ^

Vergleichswerte 5/5 ⓘ ⓘ
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 83,21 € ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 7,63 € ⓘ

Variationskoeffizient 9,2 % ⓘ

95%-Toleranzintervall 68,25 € - 98,17 € ⓘ

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis korr. / m ²	↕
1	Bauland Zistersdorf 263m entfernt	6949/2024	12.07.2024	616 m ²	87,50 €	87,50 €	~
2	Bauland Zistersdorf 275m entfernt	1009/2023	17.01.2023	606 m ²	75,00 €	75,00 €	∨
3	Bauland Zistersdorf 268m entfernt	7230/2024	12.07.2024	623 m ²	87,50 €	87,50 €	~
4	Bauland Zistersdorf 408m entfernt	8327/2023	30.08.2023	783 m ²	75,00 €	75,00 €	∨
5	Bauland Zistersdorf 311m entfernt	9146/2024	09.10.2024	670 m ²	91,04 €	91,04 €	^

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 83,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 83,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

**Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3197, Grundbuch 06128
Zistersdorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1416, mit der Adresse,
 Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf**

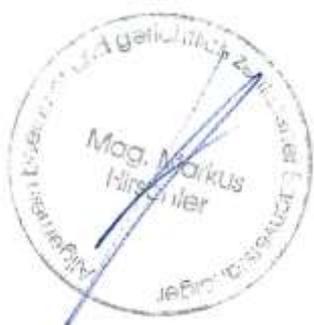
<u>Bodenwert</u>	
Grundfläche GST - Nr. 1416	2185 m ²
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Wohngebiet)	
à	€ 83,00
	€ 181 355,00
	€ 181 355,00
Bodenwert	€ 181 355,00
<u>Bauzeitwert - nicht gegeben</u>	
<u>Sachwert</u>	
Bodenwert	€ 181 355,00
Abbruchkosten 2 Gebäude pauschal angenommen	€ 45 000,00
	€ 136 355,00
Risikoabschlag von 5 % aufgrund des Abbruches der 2 Gebäude und der damit verbundenen Risiken	€ 6 817,75
	€ 129 537,25
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe	€ 12 953,73
VERKEHRSWERT	€ 116 583,53

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3197, Grundbuch 06128 Zistersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1416, mit der Adresse, Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf 26, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 20.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 116.600,-
(Euro Einhundertsechzehntausendsechshundert)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Bld. Nr. 7, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3197, Grundbuch 06128 Zistersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1416, mit der Adresse, Kaiserstraße 40, 2225 Zistersdorf 26, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 20.03.2025 beträgt gerundet:

EUR 116.300,-
(Euro Einhundertsechzehntausenddreihundert)



Wien, am 23.06.2025

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.